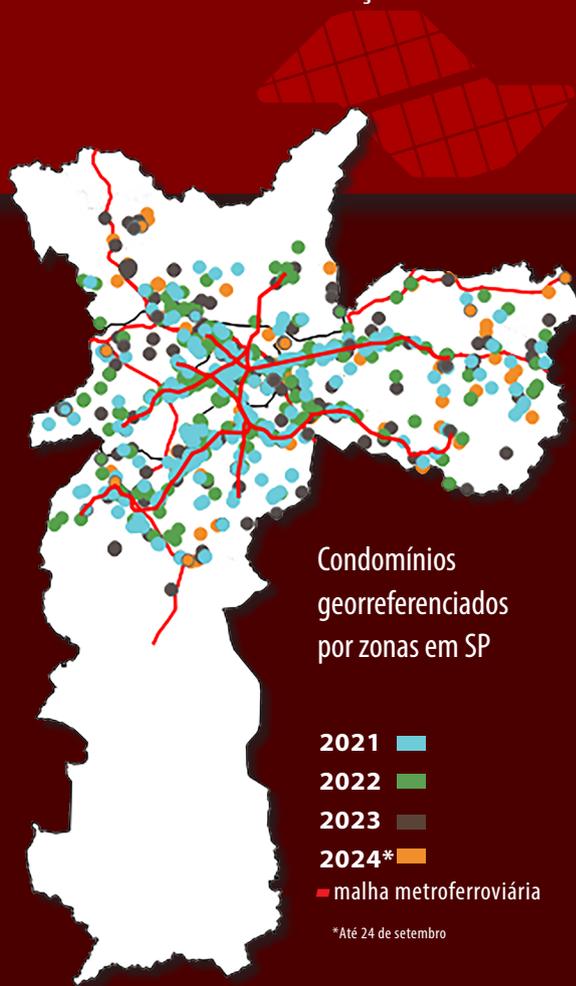


graprohab

Levantamentos traçam panorama de empreendimentos licenciados

- Desde janeiro de 2021, o Graprohab licenciou 294.956 unidades residenciais em 792 novos condomínios na cidade de São Paulo.
- Conheça também a distribuição dos condomínios certificados pelas diversas regiões da capital paulista nos últimos quatro anos
- Dados do Graprohab revelam ainda um crescimento de 15,2% no número de lotes aprovados entre janeiro e setembro de 2024, em relação ao mesmo período de 2021 no interior paulista.

Pág. 2 a 5



Cai prazo para abertura de protocolo em resposta a questionamentos externos

Com a digitalização, o tempo entre o recebimento da solicitação e a abertura do protocolo para iniciar o processo passou de 6 para 2,5 dias. Pág. 8



Biblioteca Digital elenca legislação e normas técnicas

Site do Graprohab traz a relação das leis e normas que devem ser observadas pelo colegiado durante a análise dos empreendimentos. Pág. 6



Você Sabia?

Quais os prazos para recurso após indeferimento? Pág. 9



Últimas Notícias

Pareceres de parcelamento do solo em projetos de condomínio. Pág. 10



Ponto de Vista

Presidente da Cetesb aborda avanços da digitalização. Pág. 11

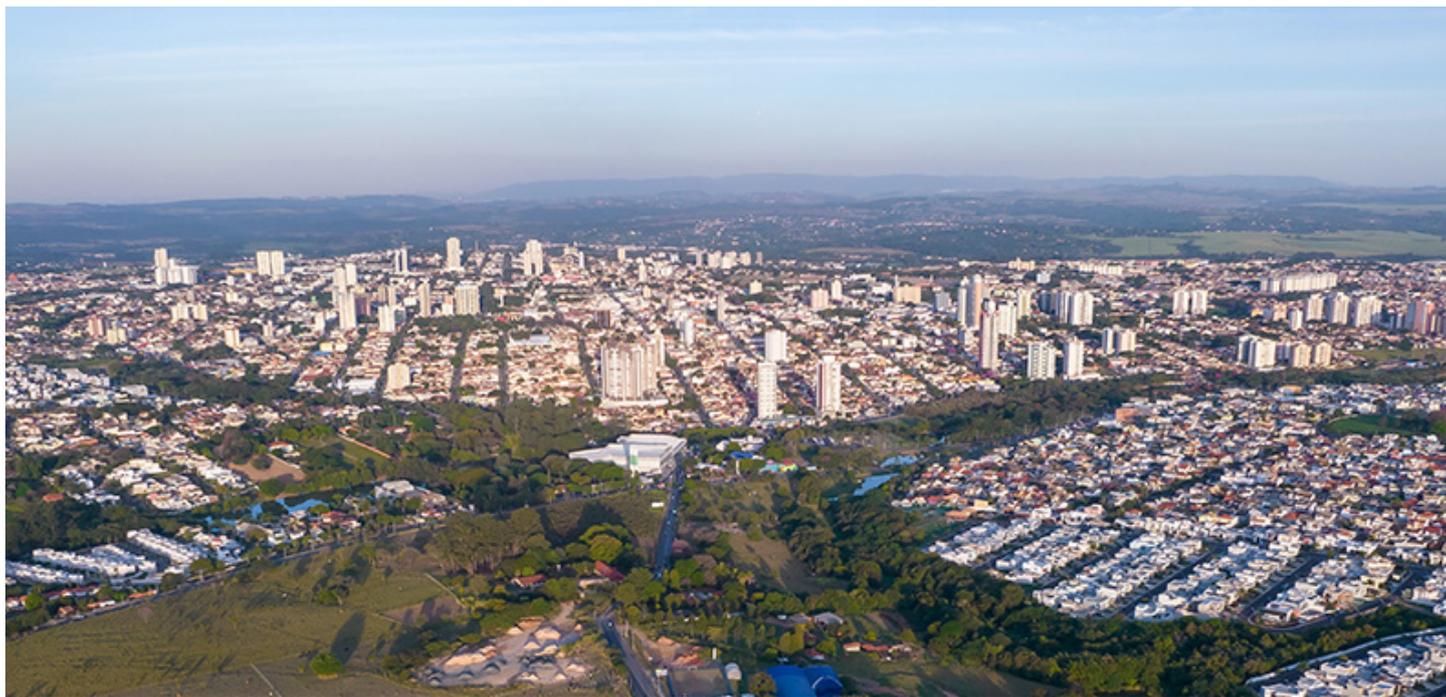
Especial

Raio-X das Regiões Metropolitanas

As próximas edições do Boletim Graprohab trarão uma análise detalhada sobre as regiões metropolitanas, com foco nas dinâmicas do setor habitacional. Não perca!

São Paulo ultrapassa 294 mil residências licenciadas em condomínios desde 2021

Localizados principalmente nas proximidades de corredores de transportes, estações de metrô e CPTM e grandes avenidas, empreendimentos tanto verticais quanto horizontais somados atingem 3,7 milhões de metros quadrados



O Grapohab já licenciou 294.956 unidades residenciais em condomínios, totalizando 3,7 milhões de metros quadrados de 792 novos empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo desde janeiro de 2021 até 24 de setembro deste ano. Esses projetos, que incluem edificações tanto verticais quanto horizontais, estão na sua maioria estrategicamente localizados principalmente nas proximidades de importantes corredores de trânsito, estações de metrô e da CPTM, além de importantes e grandes avenidas (veja mapa na página seguinte).

Um exemplo expressivo dessa tendência é um condomínio localizado no bairro do Jaguaré, na zona oeste de São Paulo. Este empreendimento, que ocupa uma área de 18,7 mil metros quadrados e é composto por 1.312 unidades habitacionais, situa-se nas proximidades da Marginal Pinheiros, uma das mais importantes vias de acesso da capital paulista. Na zona leste, outros projetos de grande porte seguem a mesma lógica de localização e se concentram ao longo de importantes corredores de

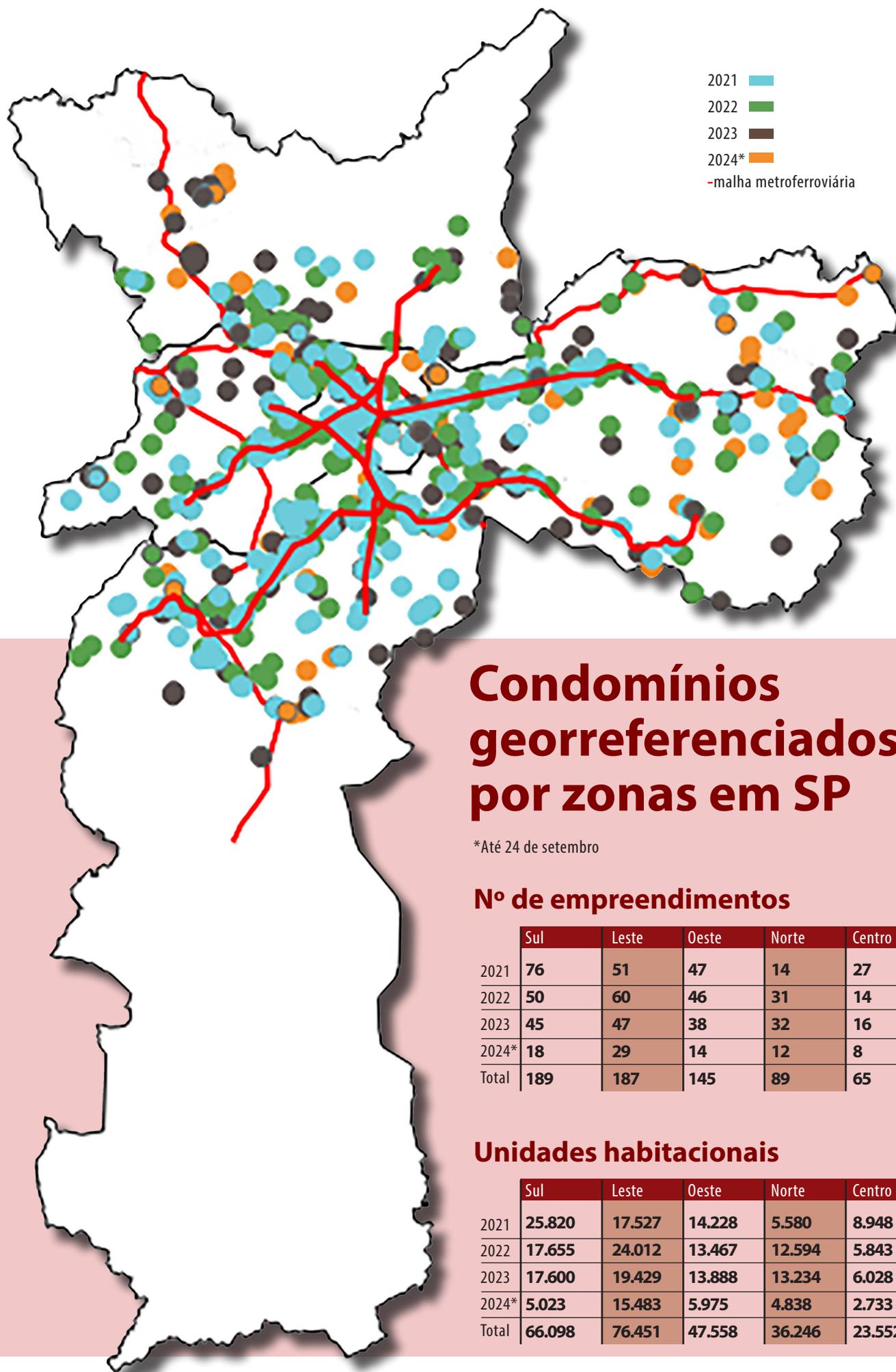
trânsito, como a Avenida Professor Anhaia Mello, a Avenida Alcântara Machado e a Avenida São Miguel. Esse padrão de proximidade com vias de grande circulação reflete uma estratégia predominante na localização dos empreendimentos habitacionais em São Paulo, visando atender à crescente demanda por moradia em áreas com fácil mobilidade e boas conexões de transporte público. Este movimento de expansão urbana orientado para regiões bem conectadas também se manifesta nas demais zonas da cidade, contribuindo para a criação de novos polos residenciais com acesso facilitado às principais vias e centros de interesse.

Georreferenciamento

Um levantamento adicional realizado pelo Grapohab, focado exclusivamente nos empreendimentos georreferenciados na cidade de São Paulo no período entre janeiro de 2021 e 24 de setembro deste ano, confirma a predominância das zonas sul e leste na aprovação de novas unidades em condomínios.

De acordo com esse estudo, as zonas sul e leste lideraram o ranking de licenciamento, com 189 e 187 projetos aprovados, respectivamente. Em seguida, aparece a zona oeste, com 145 empreendimentos, seguida pela zona norte, que conta com 89 projetos, e pela região central, com 65 empreendimentos aprovados, como indicado nos totais apresentados na arte.

Esses números reforçam a tendência de concentração de novos empreendimentos habitacionais em regiões da cidade, que têm atraído um número crescente de projetos, impulsionados por fatores como a conectividade, a infraestrutura de transporte e a presença de grandes vias de acesso. Esse panorama evidencia um movimento de desenvolvimento urbano que visa atender à necessidade de moradia em áreas com infraestrutura consolidada, permitindo o crescimento habitacional de forma ordenada e com foco na mobilidade urbana e na qualidade de vida dos novos moradores.



Condomínios georreferenciados por zonas em SP

*Até 24 de setembro

Nº de empreendimentos

	Sul	Leste	Oeste	Norte	Centro
2021	76	51	47	14	27
2022	50	60	46	31	14
2023	45	47	38	32	16
2024*	18	29	14	12	8
Total	189	187	145	89	65

Unidades habitacionais

	Sul	Leste	Oeste	Norte	Centro
2021	25.820	17.527	14.228	5.580	8.948
2022	17.655	24.012	13.467	12.594	5.843
2023	17.600	19.429	13.888	13.234	6.028
2024*	5.023	15.483	5.975	4.838	2.733
Total	66.098	76.451	47.558	36.246	23.552

Estado de SP registra aumento de 15,2% em número de lotes aprovados

Levantamento do Graprohab nos últimos 3 anos aponta também aumento na metragem das glebas e de empreendimentos licenciados

O número de lotes urbanizados aprovados no Estado de São Paulo registrou um aumento de 15,2% entre janeiro e setembro de 2024, em comparação com o mesmo período de 2021, de acordo com dados do Graprohab. Com exceção de um único empreendimento, localizado na cidade de São Paulo e composto por 22 lotes, todos os demais projetos habitacionais de loteamentos licenciados nos dois períodos analisados situam-se no interior ou no litoral do Estado. Na capital paulistana, por conta da escassez e valor dos terrenos, os projetos habitacionais mais recorrentes aprovados são os de condomínio vertical ou horizontal (ver págs. 2 e 3)

De acordo com o levantamento, em 2024 foram certificados 85.339 lotes frente aos 74.074 registrados em 2021. O tamanho total das áreas destinadas a loteamentos

também apresentou crescimento, com um aumento de 20,7% na metragem licenciada. De janeiro a setembro deste ano, foram aprovados 53,3 milhões de metros quadrados, comparados aos 44,2 milhões de metros quadrados licenciados no mesmo período de 2021. O número de empreendimentos também subiu no mesmo período, de 254 em 2021 para 273 em 2024, o que representa um crescimento de 7,4%.

O levantamento também considerou o total dos dois períodos para filtrar as 20 maiores cidades tanto em número de lotes habitacionais quanto o de área de gleba dos loteamentos aprovados, conforme gráficos nesta página e na seguinte. Desta comparação é possível constatar a presença também de cidades pequenas e médias, próximas a centros

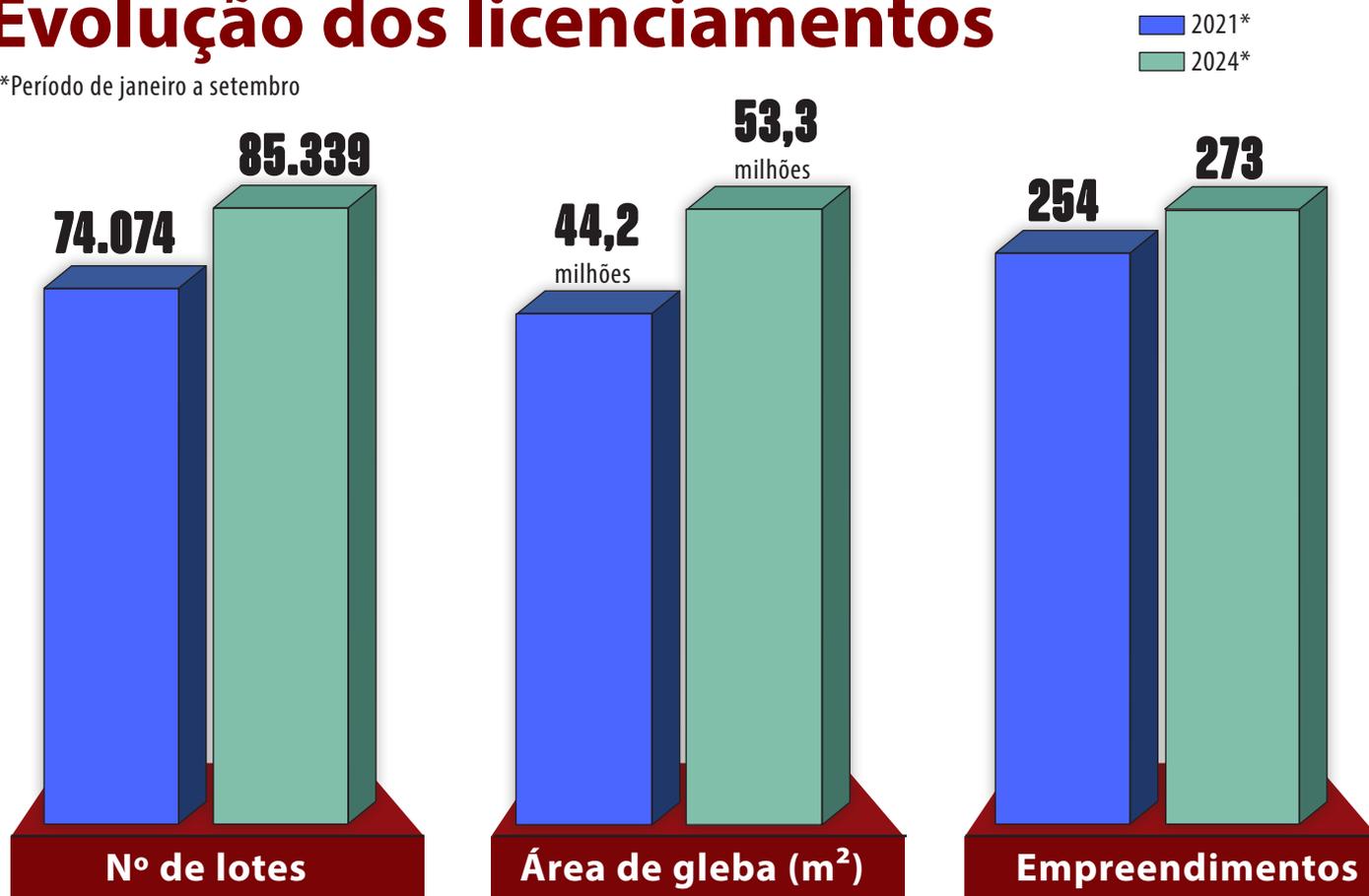
urbanos mais desenvolvidos.

Um exemplo disso é a cidade de Tatuí, que lidera esse ranking com 5.024 lotes licenciados, totalizando 2 milhões de metros quadrados em nove empreendimentos. A proximidade com as cidades de Sorocaba e Itapetininga é um dos fatores que impulsionam a expansão imobiliária. Outros municípios que se destacam no levantamento incluem Indaiatuba, Monte Mor e Sertãozinho, todos situados próximos a eixos estruturantes que favorecem o crescimento urbano.

A pesquisa também destaca grandes polos de desenvolvimento no Estado, como Campinas, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Sorocaba e Jundiaí. Com economias dinâmicas, essas cidades continuam atraindo investimentos e impulsionando o mercado habitacional.

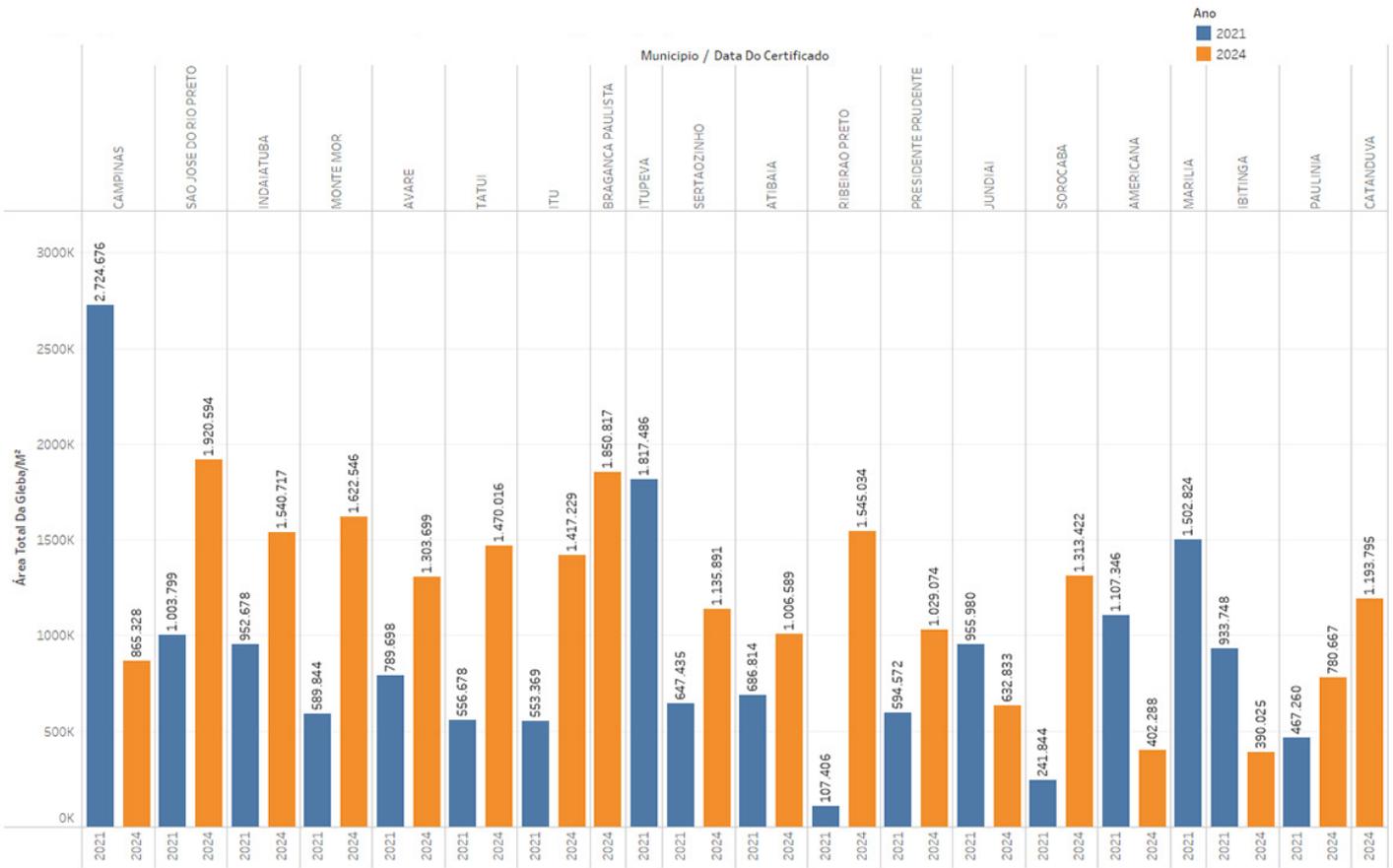
Evolução dos licenciamentos

*Período de janeiro a setembro



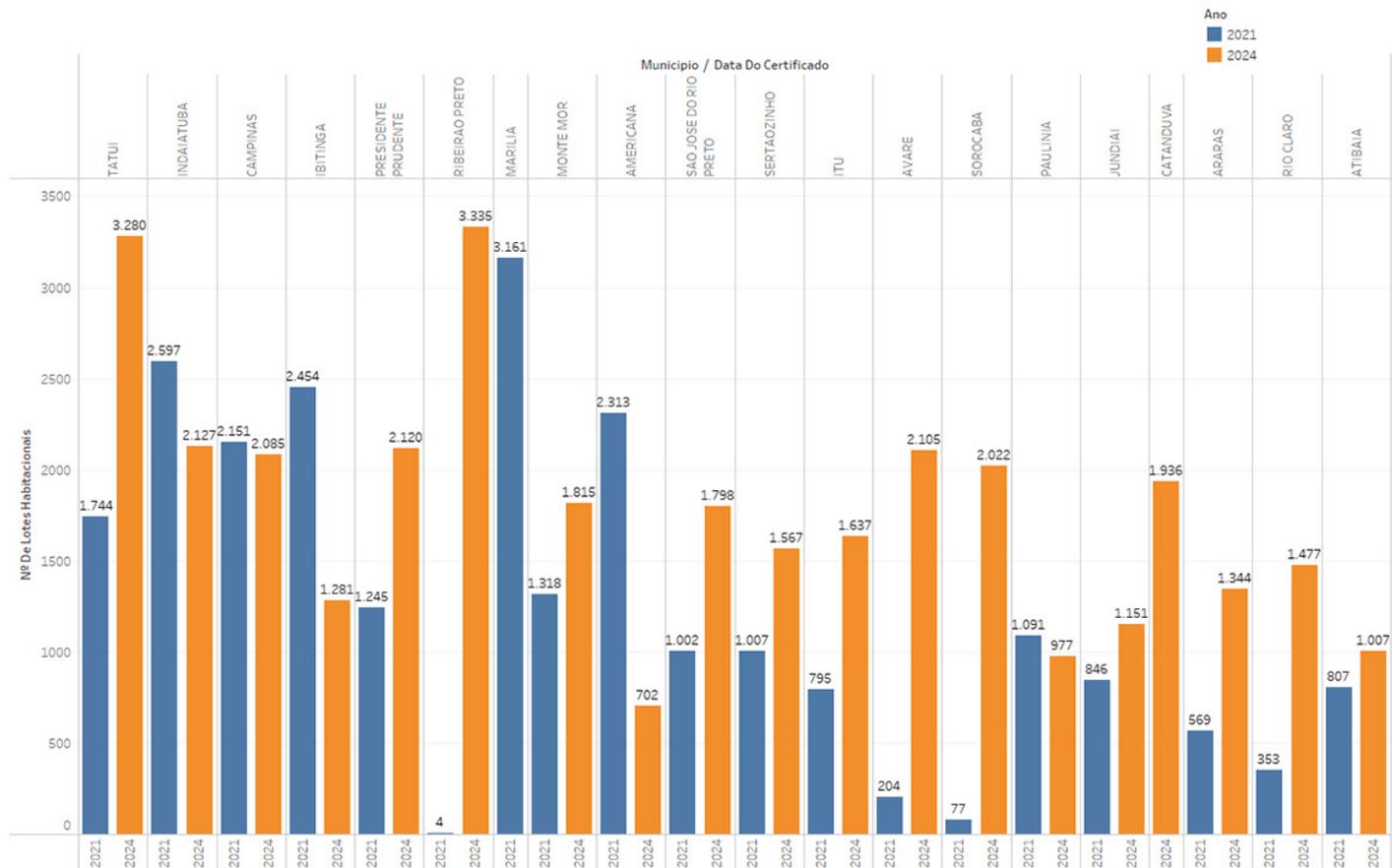
Comparação entre 20 maiores cidades em área de gleba loteada

Por metros quadrados



Os 20 maiores municípios em nº de lotes habitacionais licenciados

Loteamentos



O licenciamento habitacional e a legislação vigente

Várias leis e normas devem ser observadas pelo Graprohhab durante a análise dos empreendimentos

O processo de licenciamento habitacional exige o cumprimento rigoroso de uma série de leis e normas em diferentes esferas governamentais. O Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) é o órgão responsável por analisar e aprovar projetos habitacionais, baseando-se em legislações federais e estaduais, além de normas técnicas e o próprio Manual do GRAPROHAB. No site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (veja QR code abaixo) é possível acessar a Biblioteca Digital Graprohhab, que compila todas as leis e regulamentos aplicáveis.

No âmbito federal, a principal legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e estabelece regras para o loteamento e desmembramento de terrenos é a Lei nº 6.766/79, que foi complementada no âmbito estadual pela Lei nº 898/75, estabelecendo diretrizes específicas para o Estado de São Paulo.

A toda essa legislação, somam-se as normas que regulam a proteção de áreas de preservação permanente e reserva legal, que impactam diretamente projetos habitacionais com áreas com vegetação nativa. No rol desta legislação, está a Lei Federal nº 12.651/2012, conhecida com o Código Florestal, além de normas e resoluções ambientais no âmbito estadual.

O Graprohhab, portanto, segue um conjunto de diretrizes técnicas, infraestrutura de serviços urbanos (água, esgoto, energia), acessibilidade, e compatibilidade com o desenvolvimento urbano. Essas análises seguem as legislações mencionadas e muitas outras e incluem o cumprimento de normas técnicas e ambientais.

Exemplos de legislações e normas técnicas

- ✓ **Lei Federal nº 6.766 (19/12/1979)**
- Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- ✓ **Lei Estadual nº 898/1975 (18/12/1975)** - Disciplina o uso do solo para proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo.
- ✓ **Lei Estadual nº 4.056/1984 (04/06/1984)** - Dispõe sobre a área mínima dos lotes no parcelamento do solo para fins urbanos.
- ✓ **Parecer CJ/SH 39/1997 (05/05/1997)** - Dispõe sobre a aprovação de projetos de conjuntos habitacionais de interesse social, situados na Região Metropolitana de São Paulo, no âmbito do GRAPROHAB.
- ✓ **Parecer CJ/SH 504/2006 (21/12/2021)** - ETE/ETA em área pública. Res. SMA 86 (26/11/2009)SH; CETESB
-Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa em áreas rurais no Estado de São Paulo.
- ✓ **Parecer CJ/SH 73/2010 (15/03/2010)** - Loteamento. Necessidade de ser previsto o recuo de 15 metros relativo a faixa non aedificandi ao longo das rodovias nos loteamentos localizados em áreas urbanas.
- ✓ **Parecer CJ/SH 068/2017 (16/05/2017)** - Projeto único de loteamento em gleba originalmente registrada sob uma única matrícula, posteriormente seccionada por ruas ou estradas já existentes, ou outro bem público, resultando matrículas diversas (duas ou mais), em nome do mesmo proprietário original, poderá ser objeto de análise para aprovação pelo GRAPROHAB.
- ✓ **Parecer CJ/SDUH 35/2024 (03/07/2024)** - Parcelamento de solo acerca da área seccionada por ruas/estradas ou outro bem público. Parecer CJ/SDUH 10/2024 (12/04/2024) - Áreas institucionais e sistema de lazer são computadas como lote para fins de enquadramento no Decreto Estadual nº 66.960.



**Biblioteca Digital:
legislação e normas
Graprohhab**

Um modelo no combate à burocracia

O boletim mais recente da AELO (Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) destacou os resultados de uma pesquisa realizada com loteadores, cujo objetivo era identificar as principais dificuldades enfrentadas pelas empresas do setor. O excesso de burocracia foi apontado como o maior obstáculo, dificultando o andamento dos projetos e aumentando os custos operacionais.



Apesar desse cenário, o boletim também traz uma reportagem extraída do “Caderno de Loteamentos Urbanos”, baseada em um dos painéis do Fórum Estadão Think, realizado em junho. A reportagem elogia o Estado de São Paulo por adotar um modelo inovador que facilita a vida dos empreendedores, um processo que vem sendo continuamente aprimorado. Esse modelo é representado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (Graprohab), que atua em conjunto com as Prefeituras no licenciamento de projetos habitacionais, promovendo maior agilidade e eficiência. Durante o Fórum, o presidente do Graprohab,

Lacir Balduino, que foi um dos palestrantes, destacou o compromisso do órgão em simplificar e tornar mais transparente todo o processo de licenciamento. “Entendemos que o empresário precisa de regras claras, prazos definidos e procedimentos bem estruturados”, afirmou Balduino, reforçando que a previsibilidade e a clareza são fundamentais para que o setor imobiliário se desenvolva de forma sustentável. Além disso, entre as propostas de agenda setorial divulgadas no boletim, dois pontos estão diretamente ligados ao trabalho do colegiado. O primeiro é a “Digitalização dos processos e integração de sistemas informatizados”, que

busca modernizar o trâmite burocrático, permitindo que os processos sejam acompanhados de forma mais ágil e eficiente. O segundo é a “Divulgação de modelos de gestão pública”, que propõe a convergência de todas as secretarias envolvidas no licenciamento em um único órgão centralizado, inspirado nos moldes do Graprohab.

Essas iniciativas não apenas reduzem a burocracia, como também aumentam a transparência e promovem uma maior sinergia entre o setor público e privado, beneficiando tanto os empreendedores quanto a população que aguarda por novas oportunidades habitacionais.

Digitalização reduz prazo de recebimento de questionamentos

O Graprohabetem a responsabilidade de responder a questionamentos provenientes de diversos setores, abrangendo desde órgãos governamentais e do Judiciário até a sociedade civil, o setor privado e o terceiro setor. As demandas podem ser apresentadas por entidades como o Ministério Público, o Poder Judiciário, câmaras legislativas, associações de moradores, cooperativas, a polícia ambiental, a secretaria de segurança pública, e também por cidadãos e outros interessados.

Antes da implementação do Graprohabet Digital, as solicitações eram processadas internamente por meio de pastas físicas, e as respostas eram enviadas, na maioria dos casos, pelos Correios, o que tornava o processo mais lento. “Tudo era mais demorado. Era necessário esperar o protocolo do pedido, o que podia levar até 24 horas. Depois, requisitar o processo, o que poderia adicionar mais cinco dias para desarmá-lo, e então aguardar a resposta do setor demandado, que levava cerca de 10 dias. A tramitação era, sem dúvida, muito mais lenta”, relembra Maria Célia Deamatos, técnica do Graprohabet responsável pelos encaminhamentos de demandas externas.

Com a digitalização do Graprohabet, essa realidade está mudando. Agora, todo o processo tramita digitalmente por meio do SEI (Sistema Eletrônico de Informações). O primeiro impacto dessa transformação é a redução de 58,3% no tempo entre o recebimento da solicitação e a abertura do protocolo para iniciar o processo. Anteriormente, esse prazo era de 6 dias; hoje, caiu para 2,5 dias. Além dessa melhoria, há também uma economia significativa de papel e de recursos com o transporte de documentos, já que agora os processos são enviados digitalmente pela internet, tanto para unidades no interior quanto na Capital.



Maria Célia Deamatos, técnica do Graprohabet responsável pelos encaminhamentos de demandas externas

Avanço digital

Antes

- Pastas em papel
- Transporte de malotes pelo correio
- Uso de veículos

Agora

- Processo digital
- Transmissão de arquivos pela internet
- Economia de papel e dispensa de uso de veículos

58,3%

foi a redução no prazo entre o recebimento da solicitação e a geração do protocolo para dar início ao processo

Você sabia ?

Indeferido o projeto de licenciamento habitacional protocolado, o requerente poderá interpor recurso no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data da publicação no Diário Oficial da Ata de Reunião. O órgão ou empresa contra o qual se interpôs o recurso terá até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento, para proceder a análise e apresentar sua manifestação ou voto. No recurso ao indeferimento, não poderá ser apresentada nova documentação que eventualmente corrija a documentação anteriormente analisada e que originou o voto de indeferimento.

Mais segurança na emissão de assinaturas digitais de certidões de localização de imóveis



O presidente da Arisp (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo), George Takeda, e a Diretora de Prerrogativas, Enunciados e Emolumentos, Ana Carina Pereira, se reuniram em setembro último com representantes da Secretaria da Habitação, do Instituto de Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC) e do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (Graprohab). O encontro teve como foco a

melhoria da segurança das assinaturas digitais das certidões de localização de imóveis emitidas pelo IGC.

Como resultado do alinhamento, o Instituto fará alterações no sistema, permitindo o envio seguro de documentos eletrônicos, com verificação da sua autenticidade, por meio do SEI (Sistema Eletrônico de Informações). A Arisp atua diariamente para alinhar e articular ações de desenvolvimento urba-

no e da área imobiliária junto aos atores envolvidos, buscando soluções para os usuários e para a rotina registral.

O encontro contou com as presenças também do chefe de gabinete da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Roberto Antonio Diniz, do presidente do Graprohab, Lacir Baldusco, e do assessor técnico do Graprohab, Ricardo Riquelme Guimarães.



ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Veja abaixo um levantamento com os pareceres jurídicos que tratam de parcelamento do solo em projetos de condomínio

✓ Parecer CJ/SH nº 389/10

Condomínios imobiliários (vertical ou horizontal), localizados em áreas de grande extensão, constituem projetos habitacionais e não podem afastar a aplicação da Lei Federal nº 6.766/1979 e demais legislações de parcelamento do solo.

✓ Parecer CJ/SH nº 52/2015

O condomínio de lotes não se caracteriza como forma de parcelamento do solo. Em área de grande extensão, sua implantação deverá atender a alguns requisitos e desde que efetivado em gleba que já tenha sofrido parcelamento regular anterior.

✓ Cota CJ/SH nº 66/2018

Resposta à consulta realizada pelo SECOVI-SP. As regras que devem ser aplicadas pelo GRAPROHAB para condomínios edifícios em áreas de grande extensão permanecem, pois nem o condomínio edifício e nem a nova configuração de condomínio de lotes se destinam a dividir uma gleba.

✓ Parecer CJ/SH nº 84/2021

Resposta à solicitação da Prefeitura de São José dos Campos postulando a inexigibilidade de prévio parcelamento do solo para futuros projetos localizados em Zona de Proteção Ambiental. Condomínio, qualquer que seja, é uma forma de ocupação do solo, ao passo que parcelamento é um instrumento de divisão da área. Não há que se falar em escolha do empreendedor de um em detrimento do outro, mas sim de sujeição do projeto aos parâmetros e diretrizes municipais e de sujeição da área ao prévio.

✓ Parecer CJ/SH nº 07/2021

Resposta ao pedido de reconsideração formulado pelo SECOVI-SP. Consolidado o entendimento de que é imprescindível o parcelamento do solo como requisito para a instituição de condomínio de lotes, à luz do disposto na Lei Federal nº 6.766/1979.

✓ Parecer CJ/SH nº 22/2021

O parâmetro para a obrigatoriedade de parcelamento prévio para condomínio é aquele lançado no Decreto Estadual nº 52.053/2007 sendo (i) de “grande extensão” os empreendimentos em terrenos acima de 50.000 m², como regra geral, ou 10.000 m² em áreas ambientalmente protegidas e (ii) “áreas que causem adensamento local” os empreendimentos com mais de 200 unidades.

✓ Parecer AGI nº 207/2021

Somente pode ser implantado um condomínio de lotes em lote decorrente de prévio parcelamento do solo. Deveria o GRAPROHAB, antes de aprovar um projeto de condomínio, analisar o cumprimento dos requisitos previstos nos arts. 2º, 3º, 4º e 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.



Expediente

graproh@b

GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Conselho Editorial: Lacir Baldusco (Presidente), Claudio Bernardes (Secovi), Caio Portugal (Aelo), Valter Caldana (Mackenzie), José Police Neto (SDUH), Luciane Mota Virgilio (Laboratório Arq. Futuro de Cidades do Insper), Miriam Fernanda Lopes Barros Moro (Graproh), Celia Regina Poeta (Cetesb), Daniel Afonso Andre (CDHU) e Vitor Nóbrega. Produção de dados e mapeamento de gráficos: Ricardo Riquelme Guimarães e João Vittor de Moura Batista (Graproh) - Jornalista Responsável: Marcelo David Pawel – MTb: 16143
Concepção gráfica e design: Daniel Afonso André e Léo Diniz - Editoração eletrônica: Léo Diniz - Fotos: Divulgação



PONTO DE VISTA

Digitalização traz eficiência para análise dos projetos Graprohab



Após um ano de estruturação, as iniciativas tomadas pela CETESB começam a dar resultados. Os 224 novos concursados, reforço de 13% do corpo funcional, já estão, em grande parte, incorporados. A 47ª agência ambiental, criada para atender e viabilizar os projetos de saneamento associados ao IntegraTietê e UniversalizaSP já está operando, emitindo as licenças ambientais.

Nosso governador deu a diretiva e estamos alinhados - com a digitalização, diminuimos a burocracia e encurtamos o tempo para efetivação dos investimentos. "São Paulo é a locomotiva do Brasil" e tem obsessão por produzir cada vez mais. Cabe à CETESB apoiar esta pujança econômica para que ela se desenvolva dentro dos mais estritos padrões de sustentabilidade. Cumprir essa missão com excelência requer diálogo permanente e atenção às demandas de todos os nossos clientes.

A CETESB recebe em média 20 mil pedidos de licença por ano, dos quais cerca de 1800 pedidos (9%) são pedidos de projetos Graprohab. Isso representa, em média, 150 pedidos por mês que são processados por mais de 100 agentes credenciados, espalhados nas nossas 47 agências ambientais. Deste universo de pedidos, 40% dos projetos são aprovados, 15% são indeferidos e 45% resultam em pedidos de informações complementares. É esse o número que nos incomoda.

O novo formulário digital Graprohab, lançado em março deste ano, trouxe inovações significativas na análise de projetos

de parcelamento do solo, focando em eficiência, transparência e padronização das exigências técnicas. Com isso os projetos são submetidos de maneira mais precisa, o que reduz a necessidade de correções. Mais clareza e assertividade no processo de licenciamento.

Um dos efeitos diretos dessa inovação foi a redução do tempo de tramitação, já que os técnicos podem gerar documentos como a Informação Técnica e o Parecer Técnico com um único clique, eliminando a necessidade de transcrição manual. Outro benefício foi a uniformização das manifestações técnicas, assegurando que os critérios de avaliação sejam aplicados de forma consistente, com menor variação de interpretação.

A modernização do licenciamento não se limita ao Graprohab. Neste mês, a Companhia Ambiental lançará o Formulário para Licença de Operação de Empreendimentos Habitacionais, que promete trazer os mesmos benefícios de clareza, agilidade e uniformidade ao processo de licenciamento de operação.

As novas ferramentas digitais são parte essencial da estratégia da CETESB para oferecer um processo mais rápido, transparente e alinhado às melhores práticas de sustentabilidade, tanto que estamos abarcando essas iniciativas no nosso programa institucional "CETESB DO FUTURO". A constante busca pela excelência operacional contribui para um desenvolvimento urbano equilibrado e responsável, além de impactar positiva e diretamente a vida das pessoas.

Thomaz Toledo, presidente da CETESB